

ANALISA KELAYAKAN FINANSIAL PROYEK PEMBANGUNAN APARTEMEN THE PEAK PEKANBARU

Anna Mathofani ¹⁾, Hendra Taufik ²⁾

¹⁾ Mahasiswa Jurusan Teknik Sipil, ²⁾ Dosen Jurusan Teknik Sipil
Fakultas Teknik Universitas Riau, Pekanbaru 28293
E-mail : anna.mathofani@gmail.com / taufik27@yahoo.com

ABSTRACT

Pekanbaru as the capital of Riau province which has strategic location, its making the government has a vision to make pekanbaru city as the third metropolitan city in the island of Sumatra. One of the keys of success in achieving Pekanbaru's vision is the growing of properties development. The Peak apartment building project that presents a concept that combines apartments and hotels and built for the housing needs of the community that is safe, comfortable and strategic located. The construction investment in this project needs a high cost, so it needs feasibility analysis of financial. Indicators of investment feasibility using method BCR (Benefit Cost Ratio), NPV (Net Present Value), IRR (Internal Rate of Return), BEP (Break Even Point) and Sensitivity Analysis. The results of investment calculation in this research is Rp. 153.455.919.352,57, by using an interest rate of 13.25% is obtained value of BCR = 1.35, NPV = Rp. 70.430.609.438,07, IRR = 28,90%, the value of BEP = 5 years and 4 months (age = 20 years of the project plan) and the value of the investment sensitivity analysis increased by 140%, the sensitivity of benefit decreased by 61%, sensitivity of cost increased by 246% and interest rate sensitivity increased by 28,90%, with the results of the investment feasibility analysis from described above, so all the parameters indicate the scope for appropriate investment.

Keywords: Feasibility Analysis of Financial, Investment , Pekanbaru , The Peak Apartment, Sensitivity Analysis,

PENDAHULUAN

Pekanbaru sebagai ibukota Provinsi Riau yang berlokasi strategis menarik minat para investor untuk berinvestasi di bidang properti yaitu bisnis apartemen. Berkembangnya bisnis properti ini sejalan dengan visi pemerintah untuk menjadikan Kota Pekanbaru sebagai Kota metropolitan ketiga di Pulau Sumatera.

Apartemen The Peak adalah salah satu properti yang dibangun di Kota Pekanbaru untuk mengakomodasi kebutuhan masyarakat akan tempat hunian yang nyaman, aman dan

berlokasi strategis. Pembangunan apartemen The Peak yang menghadirkan konsep baru dengan memadukan apartemen dan hotel ini merupakan apartemen pertama dan tertinggi di Provinsi Riau dan Kota Pekanbaru dengan total 29 lantai.

Investasi pada pembangunan proyek apartemen The Peak memerlukan biaya besar yang dikeluarkan untuk biaya pengadaan lahan, biaya perizinan, biaya pekerjaan konstruksi apartemen, biaya operasional dan biaya lainnya. Biaya yang dikeluarkan tersebut perlu dianalisa

secara finansial agar anggaran pembangunan dapat direncanakan secara sistematis sehingga keuntungan dapat tercapai.

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Melakukan analisa biaya yang dibutuhkan untuk membangun apartemen The Peak Pekanbaru.
2. Melakukan analisa keuntungan yang dihasilkan dari penjualan unit apartemen The Peak Pekanbaru.
3. Melakukan analisa karakteristik pembeli unit apartemen The Peak.
4. Melakukan analisa kelayakan pembangunan apartemen The Peak di Pekanbaru, sehingga akan diketahui apakah pembangunan apartemen ini layak atau tidak dari segi finansialnya. Adapun analisa kelayakan dilakukan dengan metode *Benefit Cost Ratio* (BCR), *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Break Even Point* (BEP) dan Analisa Sensitivitas.

Apartemen

Apartemen tergolong dalam jenis *multi family residence* yang dapat diartikan sebagai bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, terbagi atas bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah vertikal dan horizontal serta merupakan satuan-satuan yang dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, yang dilengkapi dengan bagian bersama, tanah bersama dan benda bersama (UURS No.16 Tahun 1985).

Jenis apartemen berdasarkan tipe unitnya (Akmal, 2007) yaitu:

1. Tipe Studio, yaitu unit apartemen yang relatif kecil dengan luas unit 20-35 m².
2. Tipe Keluarga, yaitu unit apartemen dengan luas minimal untuk satu

kamar tidur adalah 25 m², dua kamar tidur adalah 30 m², tiga kamar tidur adalah 85 m² dan empat kamar tidur adalah 140 m².

3. Tipe *Loft*, yaitu unit apartemen yang memiliki ruang yang tinggi atau dua lantai dalam satu unit.
4. Tipe *Penthouse*, yaitu unit apartemen dengan luas minimum adalah 300 m².

Menurut Chiara (1986) apartemen berdasarkan pelayanannya terbagi atas:

1. Apartemen *fully service*.
2. Apartemen *fully furnished*.
3. Apartemen *fully furnished and fully service*.
4. Apartemen *building only*.

Investasi

Investasi atau penanaman modal adalah usaha yang dilakukan dengan menggunakan sumberdaya yang ada dalam jangka panjang untuk menghasilkan keuntungan di masa yang akan datang (Pujawan, 2003). Dalam investasi ada dua faktor yang berperan yaitu waktu dan resiko. Pada jenis waktu tertentu faktor waktu lebih berperan, sedangkan pada jenis investasi yang lain faktor resiko lebih berperan.

Analisa Finansial

Menurut Adler (1982) tujuan dari analisis finansial adalah apakah suatu proyek secara finansial mampu untuk hidup, apakah mampu untuk memenuhi kewajiban-kewajiban finansialnya dan bisa menghasilkan imbalan yang layak atau modal yang diinvestasikan dapat kembali.

Di dalam analisis finansial selalu memperhitungkan komponen manfaat dan biaya yang secara finansial turut serta berpengaruh pada "*private return*", atau yang berpengaruh secara finansial dan langsung bagi kepentingan investor.

Analisa Kelayakan Ekonomi

Analisa kelayakan ekonomi dalam penelitian ini menggunakan metode :

1. *Benefit Cost Ratio* (BCR)

BCR merupakan salah satu metode analisis yang merupakan perbandingan nilai manfaat (*benefit*) dan nilai biaya (*cost*) seperti di bawah ini.

$$BCR = \frac{\sum_{t=0}^n C_{bt} (FBP)}{\sum_{t=0}^n C_{ct} (FBP)}$$

Indikator nilai BCR :

BCR > 1, Pembangunan Apartemen The Peak menguntungkan atau layak.

BCR < 1, Pembangunan Apartemen The Peak tidak menguntungkan atau tidak layak.

BCR = 1, kondisi netral.

2. *Net Present Value* (NPV)

NPV adalah metode dengan menghitung nilai bersih (*netto*) pada waktu sekarang (*present*) atau waktu awal perhitungan.

$$NPV = PWR - PWC$$

Indikator yang digunakan antara lain :

NPV > 0, Pendapatan Apartemen akan menguntungkan atau layak.

NPV < 0, Pendapatan Apartemen tidak menguntungkan atau tidak layak.

NPV = 0, Kondisi netral.

3. *Internal Rate of Return* (IRR)

IRR adalah metode dengan mencari nilai suku bunga pada saat NPV = 0. Cara menghitung IRR yaitu dengan memberikan nilai suku bunga (*i*) sehingga memperoleh nilai NPV yang mendekati 0 yaitu NPV(+) dan NPV(-) dengan cara *trial and error*.

$$IRR = i_1 + \frac{NPV_+}{NPV_+ - NPV_-} (i_2 - i_1)$$

Indikator yang digunakan antara lain :

IRR > 0, tingkat suku bunga komersil maka pembangunan dikatakan layak.

IRR < 0, tingkat suku bunga komersil maka pembangunan dikatakan tidak layak.

IRR = 0, Kondisi netral.

4. *Break Event Point* (BEP)

BEP adalah jangka waktu pengembalian modal yang akan ditargetkan.

$$\frac{n_2 - n_x}{NPV_{n_2} - 0} = \frac{n_2 - n_1}{NPV_{n_2} - NPV_{n_1}}$$

dengan,

n_1 = Tahun dimana NPV bernilai (-)

n_2 = Tahun dimana NPV bernilai (+)

NPV n_1 = Nilai NPV (-)

NPV n_2 = Nilai NPV (+)

5. Analisis Sensitivitas

Analisa sensitivitas ini berguna untuk mengetahui sejauh mana dampak parameter investasi yang telah ditetapkan boleh berubah karena adanya faktor situasi dan kondisi selama umur investasi. Parameter-parameter investasi yang memerlukan analisis sensitivitas antara lain :

1. Investasi
2. *Benefit*/pendapat
3. *Cost*/pengeluaran
4. Suku Bunga

METODOLOGI PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode analisa deskriptif yaitu melakukan analisa investasi proyek pembangunan apartemen dengan studi kasus apartemen The Peak Pekanbaru, sehingga diperoleh suatu hasil yang menegaskan hubungan antara variabel

yang dianalisa, yakni hubungan antara biaya investasi pembangunan gedung apartemen dengan pendapatan apartemen.

Pengumpulan data terdiri dari dua jenis data, yaitu data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui wawancara dengan pihak pengembang (developer), observasi lapangan dengan membuat lembaran *checklist*, riset survei dengan kuesioner terhadap pembeli apartemen dan dokumentasi. Data sekunder diperoleh dari internet, jurnal, brosur promosi apartemen dan peraturan pemerintah.

Data yang diperoleh kemudian dianalisa dengan menentukan besarnya biaya langsung dan biaya tidak langsung. Selanjutnya biaya-biaya tersebut dianalisa secara finansial dalam bentuk aliran kas masuk serta perkiraan aliran kas keluar, kemudian dilakukan analisa kelayakan investasi dengan metode *Benefit Cost Ratio* (BCR), metode *Net Present Value* (NPV), metode *Internal Rate of Return* (IRR), metode *Break Even Point* (BEP). Setelah mengetahui nilai BCR, NPV, dan BEP layak maka dilanjutkan dengan perhitungan Analisa Sensitivitas.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pada sub ini akan membahas tentang hasil dan analisa penelitian untuk mendapatkan hasil berupa analisa kelayakan finansial dari pembangunan apartemen The Peak Pekanbaru.

Gambaran Umum Apartemen The Peak Pekanbaru

Apartemen The Peak Pekanbaru ini berusaha menghadirkan konsep yang mewah dengan total 29 lantai. Apartemen ini berlokasi strategis yaitu di Jalan Ahmad Yani Nomor 81 yang mana memudahkan akses kesegala arah seperti

pusat pemerintahan, tempat peribadatan, pusat perbelanjaan, perbankan, sekolah dan universitas.

Proyek apartemen The Peak dibangun di atas lahan seluas 4.347 m² dengan luas bangunan \pm 44.000 m². Fasilitas apartemen seperti parkir, *skypark*, *rooftop garden*, *access card & audio intercom system* merupakan fasilitas yang disediakan untuk pemilik apartemen sehingga tidak dibebani biaya penggunaan. Namun biaya *service charge*, *sinking fund*, listrik dan air, dibebankan tiap bulannya kepada pemilik apartemen.

Analisa Finansial

Penilaian aspek finansial meliputi penilaian sumber-sumber dana yang akan dipakai dalam pembiayaan investasi, estimasi pendapatan dan pengeluaran serta biaya selama periode investasi. Dalam pembangunan proyek apartemen The Peak Pekanbaru ini dikeluarkan beberapa biaya, diantaranya adalah biaya investasi yang dikeluarkan pada masa awal konstruksi dan biaya operasional pada saat bangunan sudah dioperasikan. Sedangkan untuk biaya pendapatan diperoleh dari biaya-biaya yang harus dibayar pemilik unit apartemen kepada pihak pengelola.

1. Biaya Investasi awal

Dalam pembangunan proyek apartemen The Peak Pekanbaru diperlukan biaya investasi sebesar Rp. 136.086.925.900,00, yang dikeluarkan pada awal dan hanya terjadi sekali selama masa konstruksi.

Komponen biaya investasi ini terdiri dari biaya langsung (pengadaan lahan, biayak fisik/konstruksi bangunan) dan biaya tidak langsung (biaya teknik, biaya perizinan, biaya administrasi, biaya fasilitas dan biaya tidak

terduga/*contingencies*) seperti tabel 1 di bawah ini.

Tabel 1. Rincian Biaya Investasi

No	Biaya	Jumlah
1	Biaya Langsung	
	a. Pengadaan Lahan	Rp 4.357.044.400,00
	b. Biaya Fisik	Rp 102.924.130.100,00
2	Biaya Tidak Langsung	
	a. Biaya Teknik (<i>Engineering Cost</i>)	Rp 7.482.584.200,00
	b. Biaya Perizinan	Rp 1.203.365.950,00
	c. Administrasi dan Umum	Rp 4.162.000.000,00
	d. Fasilitas	Rp 12.870.077.400,00
	e. Biaya Tidak Terduga (3% dari biaya fisik)	Rp 3.087.723.903,00
	TOTAL	Rp 136.086.925.953,00
	DIBULATKAN	Rp 136.086.925.900,00

2. Pendapatan

Pendapatan apartemen The Peak Pekanbaru berasal dari penjualan unit apartemen, biaya *service charge* dan biaya *sinking fund* apartemen yang dikenakan kepada pembeli unit apartemen sejak masa serah terima berlangsung, serta biaya listrik dan air dibayar kepada pihak pengelola apartemen The Peak. Rincian dari pendapatan apartemen adalah sebagai berikut:

1) Penjualan Unit Apartemen

Pendapatan apartemen The Peak ini diperoleh dari penjualan unit apartemen. Setiap unit apartemen memiliki harga yang berbeda yang ditentukan berdasarkan tipe dan luas unit (1 atau 2 kamar). Harga apartemen sudah termasuk Izin Mendirikan Bangunan (IMB), PPn, instalasi jaringan air, telepon dan listrik.

Terdapat empat tipe unit hunian yang ditawarkan apartemen The Peak Pekanbaru, yaitu Tipe Ruby (Studio),

Tipe Emerald (2 *Bedrooms*), Tipe Diamond (3 *Bedrooms*) dan Tipe Penthouse. Tipe dan jumlah unit apartemen The Peak dapat dilihat pada Tabel 2 di bawah ini.

Tabel 2 Tipe Unit Apartemen The Peak

Tipe Unit	Luas Unit (m ²)	Jumlah Unit
Ruby	2.562,75	68
Emerald	12.454,28	160
Diamond	1.598,88	12
Penthouse	900,00	2
Total	17.515,91	242

Penjualan unit apartemen dilakukan selama 6 tahun yaitu dari tahun 2008 sampai tahun 2014, dengan target tahun keenam atau tahun 2014 unit sudah terjual semua. Dari hasil perhitungan diperoleh nilai pendapatan dari penjualan apartemen pada tahun 2008 sebesar Rp. 10.324.972.852,61, tahun 2009 sebesar Rp. 17.208.288.087,68, tahun 2010 sebesar Rp. 32.619.937.429,30, tahun 2011 sebesar Rp. 52.029.430.442,08, tahun 2012 sebesar Rp. 80.325.277.603,20, tahun 2013 sebesar Rp. 112.046.456.858,40 dan tahun 2014 sebesar Rp. 177.188.112.360,00.

2) *Service Charge*

Biaya *service charge* adalah biaya yang dibayarkan pemilik apartemen untuk perawatan gedung, fasilitas umum, taman, kebersihan dan keamanan yang dihitung per meter persegi unit apartemen. *Service charge* dibayarkan diluar biaya listrik dan air. Pada apartemen The Peak dikenakan biaya *service charge* Rp. 20.000/m².

Biaya ini dikelola oleh manajemen apartemen. Pendapatan dari *service charge* ini diperoleh saat apartemen mulai dioperasikan. Dengan asumsi bahwa tingkat hunian apartemen mencapai 100% di tahun 2014, maka biaya *service charge* $17.515,91 \text{ m}^2 \times \text{Rp. } 20.000,00/\text{m}^2 = \text{Rp. } 350.318.200,00/\text{bulan}$ atau $\text{Rp. } 4.203.818.400,00/\text{tahun}$. Biaya *service charge* ini diasumsikan akan mengalami kenaikan sebesar 10% tiap 5 tahunnya.

3) Biaya *Sinking Fund*

Sinking fund atau dana cadangan merupakan tabungan yang dikumpulkan dari setiap unit apartemen yang akan digunakan untuk perbaikan benda atau bagian bersama dikemudian hari. Benda atau bagian bersama ini sifatnya vital/berat yang menyangkut kelangsungan operasional dan kerapihan gedung.

Pada apartemen The Peak dikenakan biaya *sinking fund* sebesar $\text{Rp. } 11.000/\text{m}^2$ dan dikelola oleh manajemen apartemen. Biaya *sinking fund* berlaku ketika apartemen telah mulai beroperasi. Dengan asumsi bahwa tingkat hunian apartemen mencapai 100% di tahun 2014, maka biaya *sinking fund* $17.515,91 \text{ m}^2 \times \text{Rp. } 11.000,00/\text{m}^2/\text{bulan} \times 12 \text{ bulan} = \text{Rp. } 2.312.100.120,00/\text{tahun}$. Biaya *sinking fund* ini diasumsikan akan mengalami kenaikan sebesar 10% tiap 5 tahunnya.

4) Biaya Listrik dan Air

Biaya listrik dan air merupakan sumber pendapatan bagi pihak pengelola, karena saat penghuni membayar pemakaian listrik dan air apartemennya maka pihak pengelola mengenakan biaya administrasi sebesar 5% dari pembayaran listrik dan air tersebut.

Total kebutuhan listrik penghuni apartemen The Peak adalah sebesar 681.120 kWh/bulan. Tarif listrik berdasarkan Peraturan Menteri Energi Dan Sumber Daya Mineral Nomor 19 Tahun 2014 adalah sebesar $\text{Rp. } 1.352/\text{kWh}$. Total biaya listrik yang dibayarkan oleh penghuni apartemen kepada pihak pengelola tiap tahunnya adalah $\text{Rp. } 11.713.520.332,80$. Dari total biaya listrik tersebut pihak pengelola mendapatkan *fee* sebesar 5% yaitu $5\% \times \text{Rp. } 11.713.520.332,80$ sebesar $\text{Rp. } 585.676.016,64$. Tarif listrik pada penelitian apartemen The Peak ini diasumsikan meningkat sebesar 3% tiap 5 tahun.

Total kebutuhan air penghuni apartemen The Peak adalah sebesar $6.480 \text{ m}^3/\text{bulan}$. Tarif air di Kota Pekanbaru sebesar $\text{Rp. } 7.300,00/\text{m}^3$. Total biaya air yang dibayarkan oleh penghuni apartemen kepada pihak pengelola tiap tahunnya adalah $\text{Rp. } 567.648.000,00$. Dari total biaya air tersebut pihak pengelola mendapatkan *fee* sebesar 5% yaitu $5\% \times \text{Rp. } 567.648.000,00$ sebesar $\text{Rp. } 28.382.400,00$.

3. Pengeluaran

Pengeluaran untuk apartemen The Peak terdiri dari:

1) Biaya Operasional dan Pemeliharaan

Biaya operasional pada apartemen The Peak dikeluarkan untuk membayar gaji karyawan pengelola apartemen. Besarnya gaji karyawan yang akan dikeluarkan tiap tahunnya oleh pihak *management* pengelola adalah 42% dari biaya *service charge*, di tahun 2014 yaitu $42\% \times \text{Rp. } 4.203.818.400,00 = \text{Rp. } 1.765.603.728,00$.

Biaya pemeliharaan untuk apartemen The Peak digunakan untuk

aktivitas pemeliharaan lift maupun eskalator, pengecatan ulang dan lain sebagainya yang dilakukan setiap setahun sekali. Besarnya biaya pemeliharaan dialokasikan sebesar 15% dari biaya *service charge*. Untuk tahun 2014, biaya pemeliharaan adalah 15% x Rp. 4.203.818.400,00 yaitu sebesar Rp. 630.572.760,00.

2) Biaya Pinjaman Investasi

Modal investasi pembangunan apartemen ini diperoleh dari modal sendiri sebesar 20% dan modal pinjaman dari bank sebesar 80%. Pengembalian pinjaman ini akan diangsur selama 20 tahun dengan suku bunga sebesar 13,25% dan suku bunga inflasi sebesar 6,19%. Berdasarkan hasil perhitungan, besar angsuran pokok pengembalian pinjaman investasi apartemen The Peak adalah sebesar Rp. 17.739.217.193,00.

3) Depresiasi

Depresiasi dihitung dengan menggunakan metode garis lurus dengan asumsi umur proyek adalah 50 tahun, maka besar biaya depresiasi pada apartemen The Peak adalah Rp. 40.471.805,13.

Analisis Kelayakan

Analisa kelayakan investasi didasarkan pada perkiraan pendapatan, biaya modal dan biaya tahunan. Analisa investasi yang dilakukan meliputi perhitungan BCR, NPV, IRR, dan BEP, serta analisa sensitivitas untuk mengetahui kelayakan ekonomisnya jika terjadi perubahan biaya maupun keuntungannya.

1. *Benefit Cost Ratio* (BCR)

$$BCR = \frac{\text{Benefit}}{\text{Cost}}$$

$$BCR = \frac{\text{Rp. 273.911.935.971,68}}{\text{Rp. 203.481.325.633,61}}$$

$$BCR = 1,35$$

2. *Net Present Value* (NPV)

$$NPV = \text{Benefit} - \text{Cost}$$

$$= \text{Rp. 273.911.935.971,68} - \text{Rp. 203.481.325.633,61}$$

$$= \text{Rp. 70.430.609.438,07}$$

3. *Internal Rate of Return* (IRR)

Nilai IRR diperoleh dengan melakukan *trial error* terhadap suku bunga dengan nilai NPV mendekati nol. Hasil *trial error* yang didapat menunjukkan bahwa nilai IRR akan sensitif pada suku bunga 28,90%.

4. *Break Event Point* (BEP)

Pengembalian modal pada proyek pembangunan apartemen The Peak Pekanbaru terjadi pada tahun ke 5 (lima) proyek.

5. Analisa Sensitivitas

Analisa sensitivitas terhadap parameter-parameter yang memerlukan sensitivitasnya ditunjukkan pada Tabel 3 di bawah ini.

Tabel 3 *Range Sensitivitas*

Variabel	Nilai Present Value (Rp)	Nilai Sensitivitas (Rp)	%
Investasi	119.648.490.545,79	286.934.244.639,40	140%
Benefit	273.911.935.071,68	106.626.180.978,07	-61%
Cost	67.979.410.090,51	235.265.164.184,11	246%
Suku Bunga	13,25 %	28,90 %	11,81%

Survey Terhadap Pembeli Apartemen

Untuk mengetahui karakteristik pembeli unit apartemen maka dilakukan survey dengan memberikan kuesioner kepada para pembeli.

Dari hasil kuesioner yang dilakukan terhadap pembeli apartemen The Peak dapat diketahui bahwa pembeli apartemen pada umumnya berumur 35-45 tahun yang mempunyai pendapatan rata-rata diatas 100 juta perbulan. Para pembeli menilai bahwa walaupun harga jual apartemen The Peak tergolong mahal, tetapi dengan fasilitas yang lengkap harga bukan lagi masalah bagi mereka.

Para pembeli apartemen ini sebagian besar berasal dari luar wilayah Kota Pekanbaru yang membeli apartemen The Peak karena alasan lokasinya yang strategis yang dekat dengan lokasi kantor mereka. Selain itu keamanan dan kebersihan menjadi faktor utama bagi para pembeli untuk dapat tinggal di apartemen dengan nyaman.

KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan analisa yang telah dilakukan, didapatkan kesimpulan dan saran sebagai berikut.

Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisa dan pembahasan mengenai analisa kelayakan finansial proyek pembangunan apartemen The Peak Pekanbaru, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Biaya yang dibutuhkan untuk membangun Apartemen The Peak Pekanbaru terdiri dari biaya langsung dan biaya tidak langsung yang masing-masing biaya ini bernilai Rp. 107.281.174.500,00 dan Rp. 28.805.751.453,00
2. Nilai investasi pembangunan Apartemen The Peak Pekanbaru adalah sebesar Rp. 153.455.919.352 dan nilai dari penjualan apartemen secara keseluruhan adalah sebesar Rp. 478.371.394.356. Hal ini

menunjukkan pihak developer sudah mendapatkan keuntungan sebesar 32%.

3. Karakteristik dari pembeli apartemen The Peak adalah pembeli dominan berumur 35-45 tahun dengan pendapatan rata-rata sebesar >100 juta perbulan dan berdomisili di luar Wilayah Kota Pekanbaru. Lokasi apartemen The Peak yang strategis merupakan magnet utama para responden untuk membeli apartemen di The Peak Pekanbaru dengan alasan dekat dengan bangunan penunjang lainnya seperti rumah sakit, mall, ataupun tempat peribadatan.
4. Hasil analisa parameter kelayakan investasi secara finansial mendapatkan nilai *Benefit Cost Ratio* (BCR) sebesar 1,35, *Net Present Value* (NPV) sebesar Rp. 70.430.609.438,07, *Internal Rate of Return* (IRR) sebesar 28,90%, *Break Even Point* (BEP) yaitu selama 5 tahun 4 bulan atau pada saat Bulan April Tahun 2012, dimana dari hasil perhitungan menunjukkan bahwa pembangunan Apartemen The Peak Pekanbaru layak dibangun dari sisi analisa finansialnya, dengan analisa sensitivitas menunjukan range yang cukup baik yaitu untuk sensitivitas investasi mengalami peningkatan mencapai 140%, sensitivitas *benefit* mengalami penurunan mencapai 61%, dan untuk sensitivitas *cost* mengalami peningkatan 246%, dan untuk sensitivitas suku bunga meningkat sebesar 28,90%.

Saran

Saran yang diberikan untuk penulisan tugas akhir ini antara lain :

1. Perhitungan pendapatan hanya dibatasi pada bangunan

apartemennya saja, sehingga keuntungan yang diinginkan tidak terlalu besar, maka sebaiknya perlu menghitung pendapatan dari bangunan hotel juga agar analisa kelayakan finansial satu gedung tersebut sehingga mencapai keuntungan yang besar.

2. Dengan menggunakan asumsi data-data sebelumnya maka dalam penelitian ini tidak memperhatikan resiko penyebaran nilai-nilai yang kemungkinan terjadi. Dengan demikian, diharapkan selanjutnya perlu dilakukan prediksi dan memperhitungkan analisis resiko.

DAFTAR PUSTAKA

- Adler, H.A. 1982. Evaluasi Ekonomi Proyek-proyek Pengangkutan, Pedoman dengan 15 studi kasus. Jakarta: Universitas Indonesia
- Akmal, Imelda. 2007. *Menata Apartemen*. Jakarta : Gramedia Pustaka Utama
- Joseph, De Chiara , John Hancock. 1968. Callender Time Server Standart MC Grow Hill. Fol Building Type Ny.
- Peraturan Menteri Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di daerah, Menteri Menteri Dalam Negeri, Jakarta, 2009.
- Pujawan. 2003. Ekonomi Teknik. Cetakan ke-3. Surabaya: Guna Widya..
- Undang Undang Rumah Susun (UURS) Nomor 16 Tahun 1985 tentang *Rumah Susun*. Presiden Republik Indonesia. Jakarta : 1985